

A Milano Scenari Immobiliari presenta il 42esimo  
Rapporto su “I Fondi immobiliari in Italia e all’estero”

**I FONDI IMMOBILIARI FANNO MEGLIO DEL MERCATO CON PIU’ TREDICI PER  
CENTO NEL 2022 E BENE ANCHE IL 2023**

**Patrimonio mondiale cresciuto del 19% a 4.450 miliardi di euro. I grandi investitori  
credono nel real estate**

La difficile congiuntura economica del 2022 non ha avuto conseguenze negative sul risparmio gestito in immobili attraverso fondi immobiliari e i Reits. Anzi le preoccupazioni derivanti dai costi dell’energia e dalle crisi politiche, hanno rinforzato negli investitori globali la “voglia di mattone”, purché ben gestito e capace di dare un rendimento. A livello globale il patrimonio di fondi quotati, non quotati e reit continua ad aumentare e alla fine del 2022 ha raggiunto **4.450 miliardi di euro**, con un **incremento** di oltre il **diciannove per cento** rispetto all’anno precedente. L’industria dei patrimoni immobiliari gestiti ha mostrato una buona capacità di tenuta e gli investitori, seppur all’insegna della prudenza, si ritengono decisi a continuare a impiegare i loro capitali nel real estate. Sono questi alcuni dei dati emersi oggi a Milano dal **42esimo Rapporto 2023 su “I Fondi immobiliari in Italia e all’estero”**, realizzato da **Scenari Immobiliari** in collaborazione con lo **Studio Casadei**, che ne ha curato la parte di analisi finanziaria.

Anche l’**Europa** ha dimostrato una buona tenuta del comparto: con 1.895 fondi e 270 reit operativi, il patrimonio complessivo nel 2022 è stato pari a **1.530 miliardi di euro**, in crescita di oltre sette punti percentuali. L’andamento espansivo degli ultimi anni si rafforza e nel 2022 il peso dei veicoli del vecchio continente sul patrimonio totale nel mondo ha sfiorato il trentacinque per cento. Se in Europa il **fatturato** è cresciuto del 3,5 per cento, nei primi cinque Paesi (UK compreso) la variazione è stata di oltre dieci punti percentuali con Germania, Inghilterra e Italia protagoniste della crescita. **Nel nostro Paese**, infatti, il patrimonio immobiliare detenuto direttamente dai **615 fondi attivi** nel 2022 è arrivato a **123 miliardi di euro**, con un incremento di circa il **tredici per cento** sul 2021.

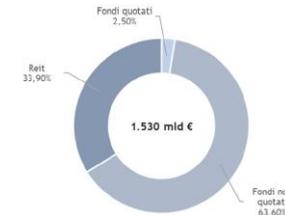
*“Il settore immobiliare - ha dichiarato **Mario Breglia**, presidente di Scenari Immobiliari, aprendo il convegno di presentazione del Rapporto - sta dimostrando una notevole resilienza di fronte alla difficile situazione politico-economica che caratterizza questo momento storico. Nonostante le voci di crisi - qualcuna sicuramente interessata...- il settore dei fondi continua ad essere resiliente ed attrattivo per gli investitori italiani. Anche durante il Covid la tenuta dei canoni e dei valori è stata buona e non si sono verificati i problemi visti negli States. Lo smart working continua a essere marginale. Le nuove esigenze lavorative del terziario mostrano l’inadeguatezza di ampia parte del nostro patrimonio terziario e come ci sia bisogno di progetti nuovi non solo di costruzione ma anche di progettazione e gestione. In dieci anni il valore del patrimonio gestito in Europa è quasi triplicato mentre il numero dei veicoli, arrivato a 1.895, è cresciuto di 75 unità, trainato dalla crescita delle Opci francesi e dei fondi italiani. E anche le prospettive per il 2023 vanno nella direzione di un proseguimento della crescita”.*

Tav. 1	<b>ASSET ALLOCATION TOTALE DI FONDI IMMOBILIARI E REIT NEL MONDO - ANNO 2022</b>
Patrimonio totale: 4.450 miliardi di euro	

Tav. 2	<b>ASSET ALLOCATION TOTALE DI FONDI IMMOBILIARI E REIT IN EUROPA - ANNO 2022</b>
Patrimonio totale: 1.530 miliardi di euro	



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Come emerge dal 42esimo Rapporto di Scenari Immobiliari e Studio Casadei, il comparto dei fondi immobiliari italiani continua a crescere in modo sostenuto e il suo peso sul resto dei veicoli europei ammonta a oltre l'undici per cento. Il Nav a fine 2022 ha raggiunto 105 miliardi di euro, con un incremento del 10,2 per cento sull'anno precedente e le previsioni per il 2023 sono per un **incremento** del Nav del 4,8 per cento e del **patrimonio di quasi il sei per cento**, con il numero dei veicoli che potrebbe raggiungere le 635 unità.

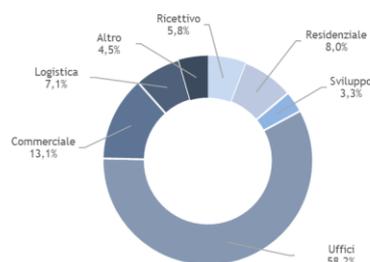
*“Nel nostro Rapporto - ha aggiunto Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari - abbiamo registrato una variazione del peso dei vari comparti a livello di asset allocation del patrimonio gestito italiano, con una crescita del residenziale, della logistica, degli uffici e del commerciale. Dalle indicazioni che abbiamo raccolto tra le Sgr che hanno partecipato alla realizzazione dello studio, emerge che le prospettive per il 2023 si orientano verso un cauto ottimismo, con incremento delle masse gestite e diversificazione dei portafogli rispetto alla composizione attuale. A livello di fatturato complessivo delle Sgr italiane, siamo intorno a un valore di oltre quattrocento milioni di euro nel 2022, con circa 1.100 addetti, mentre il valore del patrimonio medio per le società di gestione è di circa 1,9 miliardi di euro. Nell'ambito delle acquisizioni risulta in crescita l'interesse per il residenziale, a più 4,6 per cento, il retail, a più tre per cento, e gli uffici, aumentati di 10 punti percentuali”.*

Tav. 62 I FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA (FONDI RETAIL E RISERVATI)									
Mln di euro, 31 dicembre di ogni anno									
Descrizione	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*
N° fondi operativi <sup>1)</sup>	425	440	458	483	505	535	570	615	635
Nav <sup>2)</sup>	50.200	60.000	68.100	74.000	81.400	87.600	95.300	105.000	110.000
Patrimonio immobiliare detenuto direttamente	57.300	66.900	74.600	82.500	91.500	100.200	109.000	123.000	130.000
Indebitamento esercitato <sup>3)</sup>	28.500	31.800	30.800	32.700	34.400	38.500	45.500	60.000	
Performance (Roe) <sup>4)</sup> (val. %)	0,5	0,2	0,4	1,2	1,5	1,6	1,8	2,3	

1) Fondi autorizzati dalla Banca  
 2) Valore del patrimonio netto dei fondi al 31 dicembre di ogni anno  
 3) Finanziamenti effettivamente ricevuti (totali)  
 4) Roe dei fondi retail e di un campione di fondi riservati

\*Stima  
 Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Tav. 63	<b>ASSET ALLOCATION DEI FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA</b>
Valori percentuali al 31 dicembre 2022	



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Il Rapporto è stato presentato da **Mario Breglia**, (presidente di Scenari Immobiliari), **Francesca Zirnstein** (direttore generale di Scenari Immobiliari) e **Gottardo Casadei** (Studio Casadei), e commentato dai rappresentanti delle Sgr che hanno contribuito alla sua realizzazione: **Michele Beolchini** (INVESTIRE SGR), **Alessandro Busci** (PRELIOS SGR), **Emanuele Caniggia** (DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR), **Riccardo Corsi** (FABRICA IMMOBILIARE SGR), **Fulvio Delaiti** (PIMCO PRIME REAL ESTATE), **Giovanni Di Corato** (AMUNDI REAL ESTATE ITALIA SGR), **Massimo Di Gregorio** (REAM SGR), **Domenico Giusti** (CASTELLO SGR), **Gabriella Pelosi** (GENERALI REAL ESTATE SGR), **Emiliano Ranati** (CDP REAL ASSET SGR), **Cristiano Rossetto** (COIMA SGR), **Vincenzo Scerbo** (COLLIERS GLOBAL INVESTORS ITALY SGR).

L'aggiornamento del Rapporto sui fondi immobiliari sarà presentato il 22 novembre a Roma.

**SCENARI IMMOBILIARI** Istituto indipendente di studi e di ricerche analizza i mercati immobiliari, e in generale, l'economia del territorio in Italia e in Europa. Fondato nel 1990 da Mario Breglia, l'Istituto opera attraverso le sedi di Milano e Roma e può contare su un ampio numero di collaboratori attivi sul territorio nazionale ed europeo. Un personale altamente qualificato e multidisciplinare, proveniente da esperienze professionali diversificate, è in grado di fornire servizi a elevato valore aggiunto in tutta la filiera immobiliare (esclusa l'intermediazione).

**press office**

Phone +39.06.8558802 - E-mail [ufficiostampa@scenari-immobiliari.it](mailto:ufficiostampa@scenari-immobiliari.it)

Ufficio stampa SEC Newgate Italia

Daniele Pinosa - [daniele.pinosa@secnewgate.it](mailto:daniele.pinosa@secnewgate.it) - 335 7233872

Fabio Santilio - [fabio.santilio@secnewgate.it](mailto:fabio.santilio@secnewgate.it) - 339 8446521